

房屋租赁合同

出租人（甲方）：中检集团南方测试股份有限公司

证件类型：统一社会信用代码

证件号码：91440300674831687W

通讯地址：深圳市南山区西丽街道沙河路43号电子检测大厦

联系电话：0755-26037153

法定代表人：杨宗辉

承租人（乙方）：

证件类型：统一社会信用代码

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

法定代表人：

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》等法律法规，经甲乙双方协商一致，订立本合同。

第一条 房屋基本情况

甲方出租给乙方的厂房坐落于深圳市福田区金地工业区144栋1-2层厂房，租赁厂房面积共计1350m²，（一楼建筑面积：645m²/二楼建筑面积705m²）。出租给乙方使用。本租赁厂房规划用途为商用。

乙方在签订本合同前已对租赁物业进行现场勘察并充分了解租赁物业现状及法律情况（包括但不限于产权权属、抵押担保、规划报建、消防验收、竣工备案、环评验收等情况），甲方按租赁物业现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物业及设施的现状承租，乙方承诺不以此为由向甲方主张任何权利；

第二条 租赁期限

乙方租用租赁厂房期限自____年____月____日至____年____月____日止，租期为3年，合同到期自动解除。

第三条 租金

3.1 租赁厂房的租金按建筑面积每平方米计算；（一楼每平方米每月____元整；二楼每平方米每月____元整），租赁厂房月租金总额为人民币____元（大写：_____），每年租金单价在上一年租金单价基础上递增3%。

3.2 乙方应于每月5日前向甲方足额支付当月租金，不得逾期、抵扣、减免；甲方收取租金后及时向乙方开具合法有效税务发票。

3.3 租金支付方式：乙方应当在合同约定的支付租金日期前以银行转账方式将租金支付至甲方指定的如下帐户：

户 名：中检集团南方测试股份有限公司

开户行：中国农业银行深圳分行西丽支行

账 号：41013800040006130

3.4 本合同租赁期内，除本合同约定的年度3%递增租金外，甲方不得单方面提高租金。

3.5 乙方逾期支付租金的，每逾期一日，按拖欠租金的千分之一向甲方支付违约金；逾期达30日的，甲方有权单方解除合同、没收押金并要求乙方支付相当于解除合同时3个月租金的违约金，及赔偿因此造成的全部损失（包括但不限于律师费、诉讼费、担保费、保全费等维权产生的合理费用）。

3.6 本合同租金为固定计价标准，不含物业管理费、水电费、垃圾处理费等其他费用，乙方不得以任何理由拒绝缴纳上述其他应付费用。

第四条 押金

4.1 本合同签署后5日内，乙方应当向甲方支付相当于2个月租金的押金共计人民币____元（大写：_____整）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的履约保证金。租赁期限届满或合同依法解除后10日内，甲方扣除乙方欠付的租金、水电费、物业费以及违约赔偿金后，将剩余押金无息退还给乙方，押金不足以抵扣乙方欠款的，乙方应继续承担。

第五条 其他费用

5.1 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的水费、电费、燃气费、物业管理费、电视费、本体基金、垃圾处理费等全部相关费用，均由乙方独立承担，并按甲方或相关部门要求及时足额缴纳。因乙方逾期缴费产生的滞纳金、违约金及

停水停电等后果均由乙方自行承担。

5.2 若乙方逾期缴纳上述费用导致甲方被追责、垫付费用的，甲方有权向乙方全额追偿，并有权要求乙方支付垫付金额每日千分之一的违约金。

5.3 乙方逾期缴纳前述任一费用达30天的，甲方也有权选择单方解除合同、没收押金并要求乙方支付相当于解除合同时3个月租金标准的违约金，及赔偿因此造成的全部损失。

第六条 装饰装修

6.1 在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修；按规定需报有关部门审批的，还应由甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行，相关费用由乙方自行承担。未经甲方书面同意及有关部门审批的装修、改造，一律视为乙方违约。

6.2 租赁期限届满或合同因任何原因解除后，装饰装修物可由乙方拆除并恢复原状，或无偿归甲方所有。

6.3 乙方装饰装修或租赁期满恢复原状，不得破坏房屋的主体及承重结构、消防设施、外立面，不得造成房屋严重损坏或其他影响房屋继续使用的行为，否则，乙方须向甲方支付20万元违约金，违约金不足以弥补损失的，甲方有权要求乙方全额赔偿。

6.4 乙方装饰装修完工后，如需要二次消防验收，乙方须依法完成二次消防验收并取得消防主管部门出具的验收合格文书，未取得合格验收文件前，乙方不得擅自开业投入使用。

6.5 该租赁厂房之水、电如有额外增容的设备及线路费用及电视、电话、互联网等配套设施如需报装的，由乙方自行负责，并确保报装手续等合法合规。

第七条 房屋使用及维护

7.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，不得安排人员在厨房、卫生间、阳台和地下储藏室居住。乙方违规使用房租导致发生安全事故、行政处罚、人身财产损失的，由乙方承担全部法律责任并赔偿甲方因此遭受的损失。

7.2 租赁期间，无论是否乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施（包括乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备）出现损坏或故障，均由乙方负责维修，甲方不承担维修义务。乙方发现损坏应当及时维修并书面告知甲方，

因未及时维修造成损失扩大的，由乙方承担全部责任。

7.3 二楼厂房的每平方米单位面积承重不得超过450Kg，乙方须严格控制货物堆放重量，不得超重存放，因违规存放导致房屋开裂、结构损坏、坍塌或安全事故的，由乙方承担全部赔偿责任。

7.4 出现紧急漏水、漏电、消防隐患等紧急情形，无法及时通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下或自行进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，不构成侵权。由此给乙方造成的损失，甲方不承担赔偿责任。因维修产生的费用由乙方承担或甲方有权在押金中予以扣除。

7.5 乙方须严格遵守环保、消防、安全生产等相关法律法规，做好污染防治、消防维保、安全生产管理。因乙方生产经营行为产生的噪音、废气、废水、粉尘等污染，由乙方负责治理并承担全部责任及费用。

第八条 转租、续租、转让及优先权

8.1 转租

乙方未经甲方书面同意，不得擅自转租、分租、转借房屋给任何第三方。经甲方书面同意转租或分租的，转租期限不得超过本合同剩余租赁期限，乙方对次承租人的全部违约、侵权行为承担连带责任，且次承租人不得再次转租。乙方擅自转租的，甲方有权单方解除合同、没收押金、收回房屋，同时乙方应向甲方支付相当于解除合同时三个月的租金作为违约金。

8.2 续租

本合同租赁期限届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前60个自然日向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的，应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。乙方同意放弃优先续租权。

8.3 转让

本合同内租赁厂房的产权归甲方所有，甲方有权自行出售而无须取得乙方的同意，乙方同意放弃优先购买权。在该厂房出售后，本合同随即终止，由该厂房的新产权人（业主）按此合同所述的同等条件及期限与乙方重新签订新合同，乙方不得以任何理由拒绝或向甲方、新产权人（业主）索取任何形式的赔偿。

第九条 房屋返还

9.1 租赁期限届满或本合同因任何原因解除后3日内，乙方应当及时清空全部物品、人员，搬离并返还租赁房屋及附属设施，并按照甲方要求对租赁厂房恢

复原状，或无须恢复原状且固定装饰装修无偿归属甲方所有。乙方逾期搬离的，每逾期一日，按日租金标准的2倍向甲方支付占用费，逾期超过5日的，视为乙方放弃所有权，甲方有权视为遗弃物自行处置，所产生的一切费用及损失均由乙方承担。

9.2 乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋，且无法联系上乙方的，甲方有权自行清场、处置遗留物品、恢复原状等，所产生的搬运费、保管费、修复费、占用费等全部费用均由乙方承担，甲方可直接从押金中予以扣除，不足部分有权向乙方追偿。

第十条 合同的解除及违约责任

10.1 经甲乙双方书面协商一致，可以解除本合同。

10.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同、没收全部押金，收回租赁房屋，乙方并应向甲方支付相当于解除合同时3个月租金标准的违约金及赔偿甲方损失：

(1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达30日；

(2) 擅自拆改变动房屋主体结构、承重结构、消防设施；

(3) 擅自改变租赁房屋用途；

(5) 擅自将租赁房屋转租给第三人；

(6) 乙方如有违法行为被工商、公安、消防、税务、法院等执法部门查处被证属实的，或乙方存在严重违法经营行为，如拖欠员工工资、偷逃税款、制假售假、非法经营等，或因乙方原因导致该租赁厂房被人民法院、行政机关等查封的；

(7) 出现重大安全隐患，严重损害甲方权益的。

(8) 乙方违反了本合同或法律法规约定的其它事项，经甲方通知限期整改，乙方未整改完成的。

(9) 乙方无故单方提前解除合同的（退租）。

10.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

(1) 未按约定时间交付租赁房屋达30日；

(2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康；

(3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使用租赁房屋。

10.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

(1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失（含装修损失），出租方有权无条件解除合同，出租方不承担任何赔偿责任。合同解除之日起7日内，承租方应当及时清空搬离租赁物业，并将物业及附属设施无条件交还出租方。甲方应提前1个月告知乙方；

(2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用；

(3) 甲方在签约时已如实告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押，租赁期内抵押物被依法处分的。

10.5 存在上述合同解除情形的，甲方或乙方按照本合同第11条约定向对方送达《解除合同通知书》（见附件一）。

10.6 因乙方原因导致本合同被提前解除的，甲方有权向乙方全额索取免租期内（如有）所免去的所有租金和管理费。

10.7 若乙方或乙方投资的公司将该租赁厂房作为工商登记地址的，乙方应在本合同解除或终止后15日内办理相关迁移或注销手续，否则，每逾期一日，应按照解除或终止合同时日租金标准的两倍支付违约金，同时甲方有权没收租赁保证金。

10.8 乙方因发布广告行为（包括但不限于广告内容违反广告法等法律规定产生的行政责任、民事责任、刑事责任，承载广告内容的设施设备质量瑕疵缺陷、维护维修不当导致存在安全隐患从而引发的人身事故损害等），或与第三方纠纷导致甲方产生垫付费用等损失的，甲方有权向乙方追偿。

10.9 如本合同约定没收押金的，但没收时押金金额为零或押金未缴纳或押金扣除后未补交，乙方仍应向甲方补足全额押金；若押金数额不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

10.10 因乙方违约，除应承担合同约定的违约、损失赔偿责任外，乙方还应承担甲方为解决纠纷而产生的所有费用，包括但不限于诉讼费、律师费、担保费、保全费、执行费、公证费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费等。

第十一条 通知和送达

11.1 甲乙双方约定以邮寄、电子邮件、微信、短信方式发送通知，双方确认

其有效送达地址如下：

甲方送达地址：☒同首部通讯地址_____

☐电子信箱☐微信号☐手机号：15818221518 /联系人：欧柏和

乙方送达地址：☒同首部通讯地址_____

☐电子信箱☐微信号☐手机号： /联系人：

第十二条 特别条款

甲乙双方应签订附件二《深圳市房屋租赁安全管理责任书》（以下简称“《责任书》”），全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的，由责任方承担一切法律责任和经济损失。

第十三条 争议解决

13.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，任何一方均有权向租赁房屋所在地人民法院起诉。

13.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第十四条 合同的变更

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十五条 合同签署

15.1 本合同自双方签署之日起生效，一式四份，双方各执两份。

15.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

附件清单：

附件一：《解除合同通知书》；

附件二：《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

附件三：甲乙双方营业执照复印件及法定代表人身份证明

（以下无正文）

甲方(签章):

乙方(签章):

委托代理人(签章):

委托代理人(签章):

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

附件一《解除合同通知书》

解除合同通知书

致：_____

我方与贵方于____年__月__日签订《房屋租赁合同》，约定由____承租
位于深圳市福田区金地工业区144栋1-2层厂房，现因_____，依据
双方签订的《房屋租赁合同》第____条约定，我方特通知贵方：

- 1、《房屋租赁合同》于____年____月____日起正式解除。
- 2、请贵方于____年____月____日前向我方付清租金____，水费____，
电费____，其它费用____，并支付违约金____元，赔偿金____
元。
- 3、贵方支付的押金予以没收。
- 4、请贵方于____年____月____日前搬离该房屋，逾期搬离的，该房屋内遗
留物品视为遗弃物处置。

若贵方未在上述期限内完成，我方将依法通过法律途径追究贵方的违约及
损失赔偿责任，维护自身合法权益。

特此通知。

通知人：

日期：____年____月____日

附件二：《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

深圳市房屋租赁安全管理责任书

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行检查并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1. 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

2. 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯

罪行为；

3. 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4. 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

5. 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；

6. 禁止高空抛物、防范高空坠物：

（1）承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事法律责任；

（2）承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

（3）承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

（4）出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

十一、乙方在租赁期间内的人身和财产安全由乙方自行负责。在租赁期内，乙方是该房屋的实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故都由乙方来承担，与甲方无关。包括但不限于高空抛物、水电使用不当，在房间内摔倒，给乙方及同住人造成的人身伤害，甲方都不承担任何责任。

出租人：（签章）

承租人：（签章）

受委托人、管理人：欧柏和

受委托人、管理人：

联系电话：15818221518

联系电话：

年 月 日

年 月 日